

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2018-09-07 – 2018-12-31

**Origa Care AB (publ)**

**559170-6030**

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	10
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## Årsredovisning för Origa Care AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Origa Care AB (publ) och den externa verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-09-07 - 2018-12-31. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

### Information om verksamheten

Origa Care AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 13 vårdfastigheter belägna i Finland i regioner med en stigande äldre population. Majoriteten av fastigheterna är belägna i södra Finland. Fastigheterna är moderna, byggda mellan 2015 och 2017. Fastigheterna är fullt uthyrda och omfattar ca 14 345 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Fastigheterna är uthyrda till etablerade vårdbolag i Finland och 80 % av hyresintäkterna är hänförliga till marknadsledande Espero Care, Attendo och Mehiläinen. Hyresavtalen löper med en genomsnittlig viktad hyreslängd om 11,0 år per 2018-12-31 och avtalens utformning bidrar till förutsägbara kassaflöden samt god kostnadskontroll. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Bolaget har inga anställda.

## Finansiella nyckeltal (TEUR om inget annat anges)

	<b>2018*</b>
Hyresintäkter	532
Driftnetto	522
Förvaltningsresultat	266
Periodens resultat	2 818
Marknadsvärde fastigheterna	52 770
Antal utestående aktier, st	2 560 000
Resultat per aktie, EUR	1,1
Avkastning på eget kapital, %	10,2
Belåningsgrad, %	49,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4
Soliditet, %	51,0
Överskottsgrad, %	98,1
EPRA NAV per aktie, EUR	10,9
Fastigheternas direktavkastning %	5,5

\*Bolaget bildades 2018-09-07 och var vilande fram till och med 2018-10-25

### Finansiering

Koncernen har 13 banklån hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) med en marginal om 1,40 % + 3M EURIBOR. Lånen löper till 2023-10-25 och är amorteringsfria. 80 % av lånen har räntesäkrats med 13 femåriga ränteswappar. Detta innebär att den räntesäkrade delen av lånen löper med en ränta om 1,97 %.

### Ägarförhållanden

Origa Care AB (publ) är ett noterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2018 uppgår till 2 560 000 stycken.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Origa Care AB (publ) har genom bolagsförvärv förvärvat ett bestånd om 13 vårdfastigheter i Finland som tillsammans omfattar 14 345 kvadratmeter uthyrbar area. Totalt uppgår fastighetsvärdet till 52 770 TEUR per 2018-12-31.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästen. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande fem hyresgäster. Hyresavtalen sträcker sig under en viktad genomsnittlig hyresperiod om 11,0 år och fastigheterna är fullt uthyrda. Fastigheterna innefattar vårdboenden. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med double net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna.

### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 4.

### Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdrags-begränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 500 TEUR (5 000 TSEK) från 10 TEUR (100 TSEK). Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019.

I Finland kommer liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar införas med vissa skillnader. Avdragsrätten kommer vara begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag.

Origas bedömning är att de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar inte kommer ha en påverkan på koncernen i nuvarande ränteläge.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (EUR)

Fritt eget kapital	24 589 440
Årets resultat	-45 862
	<hr/>
	<b>24 543 578</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 048 000
i ny räkning balanseras	22 495 578
	<hr/>
	<b>24 543 578</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental euro (EUR) där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i TEUR	Not	2018-09-07 2018-12-31
Hysesintäkter	5	522
Serviceintäkter	5	10
Drift- och underhållskostnader	6	-10
<b>Driftnetto</b>		<b>522</b>
Administrationskostnader	7, 8	-172
Finansiella kostnader	9	-84
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>266</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	2 946
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	10	227
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 439</b>
Aktuell skatt	11	-
Uppskjuten skatt	11	-621
<b>Årets resultat</b>		<b>2 818</b>
<b>Resultat per aktie, EUR</b>	16	<b>1,1</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i TEUR	2018
Årets resultat	2 818
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>2 818</b>

\*Något minoritetsintresse föreligger ej, hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i TEUR	Not	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	12	52 770
Uppskjutna skattefordringar	11	219
Finansiella derivat	10	227
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 216</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar		73
Övriga kortfristiga fordringar	13	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28
Likvida medel	15	881
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 004</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 220</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		
Aktiekapital	16	256
Övrigt tillskjutet kapital		24 589
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 818
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 663</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Upplåning	17	25 775
Uppskjutna skatteskulder	11	635
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 410</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	39
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>147</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>26 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 220</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-09-07</b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	2 818	2 818
<b>Summa totalresultat 2018-12-31</b>	-	-	2 818	2 818
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bildande av bolag	60	-	-	60
Nedsättning av aktiekapital	-60	-	-	-60
Nyemission	256	25 344	-	25 600
Emissionskostnader	-	-960	-	-960
Skatteeffekt emissionskostnader	-	205	-	205
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	-	<b>24 845</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31*</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>2 818</b>	<b>27 663</b>

\*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i TEUR	Not	2018-09-07 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt		3 439
Justering för:		
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-2 946
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat		-227
Övriga justeringar		6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>272</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-123
Ökning/minskning av leverantörsskulder		109
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		24
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>282</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fastighetsförvärv		-49 808
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-49 811</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolag		60
Nedsättning aktiekapital		-60
Nyemission		25 600
Emissionskostnader		-960
Upptagande av lån		25 900
Uppläggningskostnader		-130
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50 410</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>881</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>0</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	15	<b>881</b>
Erhållna räntor		-
Betalda räntor		-79

## Resultaträkning, moderbolag

<b>Belopp i TEUR</b>	<b>Not</b>	<b>2018-09-07</b> <b>2018-12-31</b>
Nettoomsättning		244
<b>Driftnetto</b>		<b>244</b>
Administrationskostnader	7, 8	-87
Övriga rörelsekostnader		-240
Finansiella intäkter	9	25
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58</b>
Uppskjuten skatt	11	12
<b>Årets resultat</b>		<b>-46</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

<b>Belopp i TEUR</b>	<b>2018</b>
Årets resultat	-46
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-46</b>

\*Något minoritetsintresse föreligger ej, hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.



## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	19	18 372
Uppskjuten skattefordran		218
Fordringar hos koncernföretag		5 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 190</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag		288
Övriga kortfristiga fordringar	13	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>363</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>325</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>688</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 878</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		256
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>256</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		24 589
Årets resultat		-46
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>24 543</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 799</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		48
Kortfristiga skulder hos koncernföretag		7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	24
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>79</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 878</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-09-07</b>	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-46	-46
<b>Summa årets resultat 2018-12-31</b>	-	-	-46	-46
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bildande av bolag	60	-	-	60
Nedsättning av aktiekapital	-60	-	-	-60
Nyemission*	256	25 344	-	25 600
Emissionskostnader	-	-960	-	-960
Skatteeffekt emissionskostnader	-	205	-	205
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	-	<b>24 845</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31*</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>-46</b>	<b>24 799</b>

\* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt		-58
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-58</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-363
Ökning/minskning av leverantörsskulder		48
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-343</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag		-7
Lämnade aktieägartillskott		-18 366
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 372</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolag		60
Nedsättning aktiekapital		-60
Nyemission		25 600
Emissionskostnader		-960
Lämnade lån till koncernföretag		-5 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>19 040</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>325</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	15	<b>325</b>
<b>Erhållna räntor</b>		
Erhållna räntor		26
<b>Betalda räntor</b>		
Betalda räntor		-

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Origa Care AB (publ), med organisationsnummer 559170-6030, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta 13 vårdfastigheter i Finland.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Origa Care AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är euro. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Origa Care AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018

Koncernen tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/ fakturering.

Origas kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. För

vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

#### Intäkter från avtal, IFRS 15

Origa Care AB (publ) tillämpar IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

För Origa innebär övergången till IFRS 15 en uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. el och vatten m.m. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens intäkter genomförts och en analys huruvida Origa är huvudman eller agent för utförda tjänster. I sin roll som fastighetsägare anser Origa sig i huvudsak agera som huvudman. Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Origas intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. Origa kommer att börja tillämpa standarden fr.o.m. 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs. tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingkulden vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Origa är leasetagare

avseende främst tomträttsavtal, vilket medför att redovisningen förändras från och med 2019. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker förflyttning inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en fastighetskostnad kommer redovisas som en finansiell post i anslutning till finansnettot och uppskattas vara 61 TEUR. Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången uppgå till ca 1 105 TEUR. Utöver tomträttsavtal är Origa leasetagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat- och balansräkning.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Origas resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Origa Care AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande

räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta 13 fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

### Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

### Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är euro (EUR). Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året.

### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Den externa verkställande direktören får ingen ersättning. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode, se not 8.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Finansiella instrument – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 12.

### Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det



första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### Kvittning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

#### Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar tolv månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade

betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens hyresfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

#### Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgörs av 13 ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 20 720 TEUR, vilket motsvarar 80 % av koncernens totala upplåning. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (EURIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen marknadsvärderade samtliga derivat genom avstämning mot motparten. Värdet på ränteswapparna uppgick till 227 TEUR per den 31 december 2018. Hela beloppet kostnads- och skuldfördes i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdediskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övertvärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

#### Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det

redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats

respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

#### Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida läggkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och



finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2018-12-31 13 externa lån på totalt 25 900 TEUR som förfaller år 2023-10-25. Lånen är amorteringsfria. De löper med en räntemarginal om 1,40 % + 3m. EURIBOR. Lånen är till 80 % räntesäkrat med 13 ränteswappar som löper under lånens hela löptid. Den del av lånen som är räntesäkrat löper med en fast ränta om 1,97 %.

På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen till största del har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen begränsad. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till ca -36 TEUR.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 60 % och att koncernens räntetäckningsgrad skall understiga 3,25 samt bolaget får inte avyttra fler än tre av sina 13 fastigheter. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Vidare finns krav för att koncernen ska undvika amortering och enligt dessa får

belåningsgraden inte vara högre än 50 % och räntetäckningsgraden får inte understiga 4,0. Skulle någon av dessa krav ej vara uppfyllda kommer koncernen ha en tidsfrist som sträcker över två räntebetalningsperioder att amortera ner lånet så att kraven åter är uppfyllda. Under denna period får ingen utdelning utbetalas. Alla lånevillkorens krav räknas på den finska underkoncernen. Per den 31 december 2018 är den finska underkoncernens belåningsgrad 48,0 % och räntetäckningsgrad 4,9, således uppfyller koncernen dessa krav. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 2018-12-31.

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 3 år
Upplåning	-	-	-	25 900
Räntor	120	361	961	841
Lev skulder	108	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>228</b>	<b>361</b>	<b>961</b>	<b>26 741</b>

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 3 år
Lev skulder	48	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

För att beräkna likvidflöden för krediter har 3m. EURIBOR per bokslutsdagen använts. Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	UB 2018-09- 04	Kassa- flöde från finansieri- ngsverk- samheten	Ej kassa- flödespåverk ande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-12- 31
Upplåning	-	25 900	-125	25 775
<b>Summa skulder hänförliga till finansierings- verksamheten</b>	<b>-</b>	<b>25 900</b>	<b>-125</b>	<b>25 775</b>

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

(TEUR)	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Hyresfordringar	73	-
Övriga fordringar	22	21
Likvida medel	881	325
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>976</b>	<b>356</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kundfordringar	73	-	-	73
Finansiella derivat	-	227	-	227
Övriga fordringar	22	-	-	22
Likvida medel	881	-	-	881
	<b>976</b>	<b>227</b>	-	<b>1 203</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinst., lång	-	-	25 775	25 775
Lev.skulder	-	-	108	108
	-	-	<b>25 883</b>	<b>25 883</b>

### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastighet i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet.

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Koncernen 2018-12-31</b>
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	350
Räntekostnader	79
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,4</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>Koncernen 2018-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut	25 900
Fastigheternas marknadsvärde	52 770
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>49,1</b>
<b>Soliditet</b>	<b>Koncernen 2018-12-31</b>
Eget kapital	27 663
Balansomslutning	54 220
<b>Soliditet, %</b>	<b>51,0</b>

### Not 5 Hyresintäkter

	<b>Koncernen 2018</b>
Hyresintäkter exkl. tillägg	522
Tomträttsavgäld	10
<b>Summa</b>	<b>532</b>
<b>Förfallostruktur, hyresvärde</b>	
Inom 1 år	2 897
Senare än 1 men inom 5 år	11 589
Senare än 5 år	17 474
<b>Summa</b>	<b>31 960</b>

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid.

### Not 6 Driftskostnader

	<b>Koncernen 2018</b>
Löpande underhåll	10
<b>Summa</b>	<b>10</b>

### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	<b>Koncernen 2018</b>	<b>Moderbolaget 2018</b>
Ekonomisk förvaltning	51	37
Teknisk förvaltning	6	-
Revision	47	32
Värdering	22	-
Styrelsearvode	4	4
Övrigt	42	15
<b>Summa</b>	<b>172</b>	<b>88</b>
	<b>Koncernen 2018</b>	<b>Moderbolaget 2018</b>
Deloitte AB	47	32
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>32</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

### Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	<b>Koncernen 2018</b>	<b>Moderbolaget 2018</b>
Klemens Ganslandt	2	2
Josephine Björkman	1	1
Stefan De Geer	1	1
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

### Not 9 Finansiella kostnader

	<b>Koncernen 2018</b>	<b>Moderbolaget 2018</b>
Räntekostnader	79	-
Övriga finansiella kostnader	5	-
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

### Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	<b>Koncernen 2018</b>
Vinst/förlust på ränteswappar	227
<b>Summa</b>	<b>227</b>

## Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
<b>Summa</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	13	12
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-634	-
<b>Summa</b>	<b>-621</b>	<b>12</b>

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad

### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Resultat före skatt	3 439	-58
Årets skattekostnad	-621	12
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-757	13
Skillnad i utländska skattesatser	64	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	68	-
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-1	-1
Övriga justeringar	5	-
<b>Summa</b>	<b>-621</b>	<b>12</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

### Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Emissionskostnader	205	205
<b>Summa</b>	<b>205</b>	<b>205</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Tio innehas med tomträtt och tre med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Näätämentie 4	Laukaa
Sarkatie 18	Rovaniemi
Kellarimäenkatu 4	Raisio
Mikontie 3	Ylivieska
Eteläinen Rengastie 3	Lahti
Purjopolku 1	Järvenpää
Isohaarlantie 2	Turku
Ojaäyräentie 3	Kouvola
Helsinkiuksentie 54A	Lohja
Paimentytönpolku 6	Riihimäki
Pajuniityntie 2B	Raahe
Yhdystie 2	Joutsa
Ravikatu 3	Oulainen

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget har använt en extern och oberoende värderare. Till den externa värderaren lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Ingående verkligt värde	-	-
Fastighetsförvärv	49 824	-
Orealiserade värdeförändringar	2 946	-
<b>Summa</b>	<b>52 770</b>	<b>-</b>

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation på 2 %. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärdet. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,8
Direktavkastningskrav, %	5,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,0

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (TEUR)
Hyresintäkter	+/- 10%	5 277/-5 277
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-2 310/2 532
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-561/561

## Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Momsfordran	22	21
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>21</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Förvaltningsarvode	28	28
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

## Not 15 Likvida medel

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Kassa och bank	881	325
<b>Summa</b>	<b>881</b>	<b>325</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

## Not 16 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 2 560 000 stycken till ett kvotvärde av 0,1 EUR.

### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	2 817 994
Genomsnittligt antal aktier, st	2 560 000
<b>Resultat per aktie, EUR</b>	<b>1,1</b>

### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till genomförd nyemission.

## Not 17 Upplåning

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Långfristig skuld till kreditinstitut	25 900	-
Uppläggningsavgift	-125	-
<b>Summa</b>	<b>25 775</b>	<b>-</b>

Koncernen upptog under 2018 13 externa lån om 25 900 TEUR. Lånen är amorteringsfria.

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Styrelsearvode	4	4
Revisionsarvode	35	20
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>24</b>

## Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget 2018
Förvärv av dotterbolag	7
Aktieägartillskott	18 365
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 372</b>

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Origa Care Holding AB	100	100	18 372	18 367
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>18 372</b>	<b>18 367</b>

Dotterbolag	Org. nr	Säte
Origa Care Holding AB	559172-7002	Stockholm

## Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018
Kontopant för likvida medel	548
Fastighetsin-teckningar	69 100
<b>Summa</b>	<b>69 648</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>Inga</b>

## Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Pareto Securities AB	1 204	963
Pareto Business Management AB	37	37
<b>Summa</b>	<b>1 241</b>	<b>1 000</b>

Pareto Business Management AB ("PBM") var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2018-10-26. Per 2018-10-26 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. PBM har under perioden utfört tjänster åt bolaget för ett arvode som uppgick till 37 TEUR. Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt koncernen för ett arvode som uppgick till 1 204 TEUR.

## Not 22 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

### Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

### Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till tolv månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

## Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,8 EUR per aktie, innebärande en utdelning om totalt 2 048 000 EUR, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 0,2 EUR per aktie, eller totalt 512 000 EUR. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 9 april 2019, 28 juni 2019, 30 september 2019 och 30 december 2019.

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 8 mars 2019.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 8 mars 2019

Klemens Ganslandt  
Styrelseordförande

Josephine Björkman  
Styrelseledamot

Stefan De Geer  
Styrelseledamot

Robin Englén  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den  
Deloitte AB

2019

Malin Lüning  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Origina Care AB (publ)  
organisationsnummer 559170-6030

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Origina Care AB (publ) för räkenskapsåret 2018-09-07 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets

och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Origa Care AB (publ) för räkenskapsåret 2018-09-07 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 mars 2019

Deloitte AB

Malin Lüning  
Auktoriserad revisor